



4 St-2218/2017-82

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU
Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1

REPUBLIKA HRVATSKA
RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, po sucu Goranki Boljkovac, kao stečajnom sucu, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom MIGLU AUTOPRAONE d.o.o. u stečaju, Zagreb, Štoosova 19, OIB 70593487779, dana 13. rujna 2019.

r i j e š i o j e

I. Kupcu/razlučnom vjerovniku Ivica Gluhak, Zagreb, Ulica Pavla Štoosa 19, OIB 00784475535, dosuđuje se pravo građenja čiji je nositelj stečajni dužnik MIGLU AUTOPRAONE d.o.o. u stečaju, Zagreb, Štoosova 19, OIB 70593487779, upisano u zk.ul. 24589 k.o. Resnik kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, i to:

- pravo građenja na kčbr. 925/294, upisano u zk.ul. 24588 k.o. Resnik,
- poslovna zgrada br. 27 H (montažna samoposlužna autopraonica), tlocrtne površine 223 m², sagrađene na pravu građenja osnovanom na zkčbr. 925/294 upisano u zk.ul. 24588 k.o. Resnik.

II. Kupac Ivica Gluhak, Zagreb, Ulica Pavla Štoosa 19, OIB 00784475535, koji je razlučni i jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine, nije dužan položiti kupovninu za nekretnine iz točke I. izreke ovog rješenja, a koja kupovнина je ostvarena u iznosu od 1.087.500,00 kn (jer njegova tražbina osigurana razlučnim pravom premašuje iznos kupovnine), izuzev dijela kupovnine iz točke III. izreke ovog rješenja.

III. Kupac Ivica Gluhak, Zagreb, Ulica Pavla Štoosa 19, OIB 00784475535, dužan je u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi uplatiti razliku kupovnine u iznosu od 192.057,07 kn na poseban račun Agencije otvoren za tu namjenu broj IBAN: HR1123900011300028787, model: HR11. Pod poziv na broj kao podatak prvi (P1) treba upisati broj 169536, a kao podatak drugi (P2) broj 27 (podatak P1 i P2 nužno je odvojiti crticom (-)).

IV. Određuje se upis prava građenja na ime kupca Ivica Gluhaka, Zagreb, Ulica Pavla Štoosa 19, OIB 00784475535, nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac uplati razliku kupovnine navedenu u točki III. ovog rješenja.

V. Određuje se brisanje prava i tereta koji prestaju prodajom, i to brisanje založnog prava za korist NOTABILIA d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 27, OIB 54593046162, pod brojem Z-15824/10; pravo zalogu za korist Ivica Gluhak, Zagreb, Ulica Pavla Štoosa 19, OIB 00784475535, pod brojem Z-12595/12 (Z-5998/15; uknjižba ustupanje založnog prava pod brojem Z-31014/2019); te založnog pravo za korist CENTAR BANKE d.d. u stečaju, Zagreb, Heinzelova 47 A, OIB 89296739230, pod brojem Z-16887/12, Z-30379/12 i Z-40430/12, nakon pravomoćnosti ovog rješenja.

VI. Određuje se i brisanje zabilježbe otvaranja stečajnog postupka pod brojem Z-21859/2018, brisanje zabilježbe rješenja o prodaji pod brojem Z-52317/2018, sve nakon pravomoćnosti ovog rješenja.

VII. Nalaže se Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb izvršiti upis dosuđenog prava građenja - nekretnine na ime kupca te brisanje prava i tereta na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi i potvrde ovog suda da je kupac položio kupovninu.

VIII. Nekretnina sagrađena na pravu građenja iz točke I. ovog rješenja predat će se kupcu zaključkom o predaji nekretnine nakon što ovo rješenje postane pravomoćno i nakon što kupac uplati razliku kupovnine.

IX. Ako kupac ne uplati razliku kupovnine, sud će rješenje o prodaji oglasiti nevažećim i odrediti novu prodaju uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom. U tom slučaju iz položene jamčevine namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji.

X. Ovo će se rješenje objaviti na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu te se smatra da je isto dostavljeno svim osobama kojima je dostavljen zaključak o prodaji, te svim sudionicima koji su sudjelovali na dražbi, istekom trećeg dana od dana njegovog isticanja na oglasnoj ploči.

XI. Nalaže se Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb zabilježiti u zemljišnim knjigama dosudu prava građenja - nekretnine navedenih u točki I. ovog rješenja.

Obrazloženje

Pravo građenja – nekretnina stečajnog dužnika navedena pod točkom I. izreke ovog rješenja prodavala se na prijedlog stečajnog upravitelja u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, a prodaju je provela Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom, a sve u skladu s odredbom čl. 247. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/15, 104/17, dalje u tekstu: SZ-a).

Agencija je nakon provedene elektroničke javne dražbe dostavila sudu Izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi od 14. kolovoza 2019. (list 1683 do 1692 spisa), a sukladno odredbi čl. 25. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i

pokretnina u ovršnom postupku, u vezi s odredbom čl. 103. st. 2. Ovršnog zakona (Narodne novine 112/12, 93/14, 55/16, 73/17, dalje u tekstu: OZ-a).

Uvidom u dostavljeni Izvještaj sud je utvrdio da je pravo građenja - nekretnina prodavana na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi, koja je završena 13. kolovoza 2019. u 23:59:59 sati, kada je završeno i nadmetanje, te je utvrđeno da je jamčevinu u iznosu od 108.750,00 kn uplatio Ivica Gluhak, Zagreb, Ulica Pavla Štoosa 19, OIB 00784475535.

Nadalje, uvidom u listu ponuditelja sa zadnjom najvišom valjanom ponudom u nadmetanju i dnevnik nadmetanja utvrđeno je da je jedinu i najvišu valjanju ponudu za kupnju prava građenja u iznosu od 830.625,00 kn dao ponuditelj Ivica Gluhak, Zagreb, Ulica Pavla Štoosa 19, OIB 00784475535, koja ponuda je predana 13. kolovoza 2019. u 23:59:57 sati.

Međutim, razlučni/stečajni vjerovnik Ivica Gluhak, Zagreb, Ulica Pavla Štoosa 19, OIB 00784475535, podneskom od 1. srpnja 2019. dao je izjavu o prijeboju sukladno odredbi čl. 247. st. 7. SZ-a, izjavljujući da kupuje pravo građenja - nekretninu iz točke I. izreke ovog rješenja na način da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti prava građenja od 1.087.500,00 kn.

Ponuditelj Ivica Gluhak, Zagreb, Ulica Pavla Štoosa 19, je prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu. Naime, podneskom od 5. lipnja 2019. stečajni upravitelj predložio je da sud donese rješenje o ispravku tablice ispitanih tražbina i rješenja o utvrđenim tražbinama ovog suda posl.br. St-2218/2017 od 11. srpnja 2018., navodeći da je stečajni vjerovnik drugog višeg isplasnog reda Hrvatska banka za obnovu i razvitak ustupila svoje utvrđeno potraživanje kao i razlučno pravo novom stečajnom/razlučnom vjerovniku Ivici Gluhak, Zagreb, Ulica Pavla Štoosa 19, i to sukladno Ugovoru o ustupu i prijenosu potraživanja od 28. svibnja 2019., temeljem kojeg je primatelj Ivica Gluhak postao novi vjerovnik tražbina iz Ugovora o okvirnom kreditu broj MSEU-30/2010 i Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini – pravu građenja, solemniziran 2. ožujka 2012. pod brojem OV-2668/2012 kod javnog bilježnika Ilinke Lisonek iz Zagreba i svih sporednih prava koja proizlaze iz predmetnog Ugovora, pa je tako Ivica Gluhak stupio u pravni položaj Hrvatske banke za obnovu i razvitak.

Uvidom u izvadak iz zemljišne knjige i to zk.ul. 24589 k.o. Resnik utvrđeno je da je pod brojem Z-15824/10 uknjiženo založno pravo na nekretnini koja se sastoji od prava građenja za korist NOTABILIA d.o.o. Zagreb, a pod brojem Z-16887/12 uknjižena je promjena mjesta u prvenstvenom redu založnih prava, tako da pravo zaloga uknjiženo pod brojem Z-12579/12 za korist Centar banke d.d. Zagreb stupa naprijed na prvenstveni red mjesta založnog prava uknjiženog pod Z-15824/10. Nadalje, pod brojem Z-5998/15 uknjiženo je založno pravo prijenosom hipotekarne tražbine pod brojem Z-12592/12 sa imena Centar banke d.d. Zagreb za korist Hrvatske banke za obnovu i razvitak, Zagreb, a pod brojem Z-31014/2019 uknjiženo je ustupanje založnog prava sa dosadašnjeg vjerovnika Hrvatske banke za obnovu i razvitak za korist Ivica Gluhak, Zagreb, Ulica Pavla Štoosa 19. Iz navedenog neprijeporno proizlazi da je NOTABILIA d.o.o. Zagreb ustupila svoj prvenstveni red Centar banki d.d. Zagreb, koja je potom prenijela hipotekarnu tražbnu na Hrvatsku banku za obnovu i razvitak, a Hrvatska banka za obnovu i razvitak ustupila je založno pravo Ivici Gluhaku.

Dakle, neprijeporno je da je Ivica Gluhak na navedeni način stekao položaj prvog razlučnog vjerovnika u prednosnom redu.

Odredbom čl. 247. st. 7. SZ-a propisao je da prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine.

Zaključkom o prodaji ovog suda posl.br. 4 St-2218/2017 od 12. studenog 2018. za pravo građenja - nekretninu utvrđena je vrijednost u iznosu od 1.087.500,00 kn (točka II. izreke zaključka) te je točkom IV.1. određeno da će se pravo građenja – nekretnina stečajnog dužnika prodavati po utvrđenoj vrijednosti od 1.087.500,00 kn.

Dajući izjavu o kupnji nekretnine i stavljanju u prijeboj svoje tražbine s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine (1.087.500,00 kn), prvi razlučni vjerovnik Ivica Gluhak dao je najpovoljniju ponudu za kupnju predmetne nekretnine, tj. izjavio da kupuje pravo građenja - nekretninu upravo po cijeni u visini utvrđene vrijednosti nekretnine od 1.087.500,00 kn. U konkretnom slučaju razlučni vjerovnik Ivica Gluhak sudjelovao je kao ponuditelj i na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi koju je vodila FINA, te kao što je sud već ranije naveo, za predmetnu nekretninu isti je dao jedinu valjanu ponudu u visini od 830.625,00 kn. Međutim, budući je isti vjerovnik dajući izjavu o kupnji i prijeboju od 1. srpnja 2019. ponudio višu cijenu (cijenu u visini utvrđene vrijednosti nekretnine od 1.087.500,00 kn), kupcu Ivici Gluhaku, Zagreb, Ulica Pavla Štoosa 19, OIB 00784475535, ovim rješenjem sud dosuđuje predmetno pravo građenja - nekretninu temeljem izjave o kupnji i prijeboju od 1. srpnja 2019., dane temeljem odredbe čl. 247. st. 7. SZ-a za iznos od 1.087.500,00 kn. Uvidom u tablicu razlučnih prava koju je sačinio stečajni upravitelj (list 1674 i 1675 spisa) utvrđeno je da tražbina Ivica Gluhaka osigurana razlučnim pravo iznosi 2.036.575,57 kn.

Kao što je već ranije navedeno, kupac Ivica Gluhak, Zagreb, Ulica Pavla Štoosa 19, uplatio je jamčevinu za sudjelovanje na javnoj dražbi u visini od 108.750,00 kn, te obzirom da je isti dao izjavu o prijeboju, kupac nije dužan platiti puni iznos razlike kupovnine do iznosa od 1.087.500,00 kn, već samo dio kupovnine koji se odnosi na stvarne troškove unovčenja predmeta razlučnog prava, a sukladno obračunu troškova koje je sudu dostavio stečajni upravitelj dana 5. rujna 2019.

Naime, prema obračunu troškova koji je sačinio stečajni upravitelj sukladno odredbi čl. 248. st. toč. 1. i čl. 254. st. 1. SZ-a, stvarno nastali troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava prema odredbi čl. 254. st. 3. SZ-a iznose 300.807,07 kn. U obračunu troškova stečajni upravitelj navodi da je u tijeku stečajnog postupka ukupno unovčena stečajna masa u vrijednosti od 1.166.145,84 kn, i to tako da je od prodaje prava građenja ostvaren iznos od 1.087.500,00 kn, a od najma prava građenja ostvaren je iznos od 78.645,84 kn, što znači da prodano pravo građenja u ukupnoj vrijednosti stečajne mase sudjeluje u postotku od 92,77%. Stečajni upravitelj navodi da dio troškova tereti ostvarenu kupovninu u 100%-tnom iznosu, a dio troškova u razmjernoj visini od 92,77%. U 100%-tnoj visini ostvarenu kupovninu tereti trošak vještačenja procjene vrijednosti prava građenja od 7.500,00 kn, naknada za pravo građenja od 52.500,00 kn, ispravak s osnove PDV-a u iznosu od 111.913,20 kn, naknada za provedbu elektroničke javne dražbe od 1.400,00 kn te naknada za platni promet pri isplati od

300,00 kn. Nadalje, u razmjernoj visini u postotku od 92,77% ostvarenu kupovninu tereti trošak knjigovodstvenih usluga u iznosu od 14.843,20 kn, putni troškovi stečajnog upravitelja u iznosu od 706,90 kn, poštarina u iznosu od 102,51 kn, pristojbe u iznosu od 77,69 kn, trošak izrade pečata u iznosu od 137,29 kn, te razmjerni dio nagrade stečajnom upravitelju u bruto iznosu, uvećan za obvezan doprinos za zdravstveno osiguranje, od 111.326,28 kn, odnosno stečajni upravitelj ističe da ukupni troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava koje je u obvezi namiriti razlučni vjerovnik Ivica Gluhak iznose ukupno 300.807,07 kn.

Kako je kupac/razlučni vjerovnik na ime jamčevine već uplatio dio kupovnine od 108.750,00 kn, isti je dužan uplatiti isključivo razliku do ukupno utvrđenih troškova unovčenja predmeta razlučnog prava koji iznose 300.807,07 kn, tj. razliku u visini od 192.057,07 kn.

Slijedom navedenog, a temeljem odredbe čl. 247. SZ-a i sukladno odredbama čl. 103., 106. i 108. OZ-a odlučeno je kao u izreci pod točkama I. do X. ovog rješenja, a temeljem odredbe čl. 98. Zakona o zemljišnim knjigama, kao u izreci pod točkom XI. ovog rješenja.

U Karlovcu 13. rujna 2019.

Sudac:
Goranka Boljkovac

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba stečajnom upravitelju, kupcu i svim osobama koje su sudjelovale na dražbi kao ponuditelji. Rok za žalbu iznosi 8 dana, računajući od isteka trećeg dana od dana objave ovog rješenja na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča suda, koja se podnosi u 3 primjerka, Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske, putem ovog suda.

Dna:

1. Mateo Erceg, Zagreb, Radnička cesta 30
2. Ivica Gluhak, Zagreb, Ulica Pavla Štoosa 19
3. Mrežna stranica e-Oglasna ploča suda
4. Općinski građanski sud u Zagrebu, ZK odjel Zagreb, Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9

Broj zapisa: **1788e-06b3e**

Kontrolni broj: **05eb6-42875-9271c**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=GORANKA BOLJKOVAC, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.